

Præambel

I henhold til Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 2 og 3, skal fravigelser til Normalvedtægten tinglyses for at opnå gyldighed overfor senere aftaleerhververe.

Ejerforeningen Åhavnen 2 har den 29. april 2025 gyldigt vedtaget en ny vedtægt for ejerforeningen. Den nye vedtægt indeholder en række ændringer, der ikke egner sig til Normalvedtægtens struktur. Den samlede vedtagne nye vedtægt nedenfor tinglyses på den baggrund som en fravigelse af Normalvedtægten i sin helhed.

UDKAST TIL NYE VEDTÆGTER FOR "EJERFORENINGEN ÅHAVNEN II"

§ 1.**Navn**

(1.1) Ejerforeningens navn er "EJERFORENINGEN ÅHAVNEN II"

§ 2.**Formål og hjemsted**

(2.1) Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser som lejlighedsejere, og herunder at administrere ejendommen matr.nr. 20 as Køge Markjorder samt sørge for ejerforeningens forsvarlige drift og opretholdelse af god vedligeholdelsestilstand af/i ejendommen.

(2.2) Ejerforeningens hjemsted er Køge Kommune.

§ 3.**Medlemskab**

(3.1) Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 20 as Køge Markjorder beliggende Åhavnen 37-50 og 55-88, 4600 Køge er medlemmer af ejerforeningen. Medlemskab er pligtmæssigt. Medlemskabet har virkning fra overtagelsesdagen, men en erhverver af en ejerlejlighed kan først udøve stemmeretten, når foreningens administrator har fået meddelelse om ejerskiftet.

(3.2) Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende anmærkninger, og når den tidligere ejer har betalt

samtlige restancer pr. overtagelsesdagen samt opfyldt samtlige sine forpligtelser over for foreningen.

(3.3) Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art til enhver tid.

§ 4. Fordelingstal

(4.1) Til hver lejlighed er knyttet en efter fordelingstal beregnet forholdsmæssig andel af fælles rettigheder og forpligtelser.

(4.2) Fordelingstallene kan kun ændres med samtykke fra alle medlemmer af ejerforeningen.

§ 5. Generalforsamling

(5.1) Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem indbringes for generalforsamlingen.

(5.2) Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte med simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

(5.3) Til beslutninger om væsentlige forbedringer, væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af fælles bestanddele eller om ændring i disse vedtægter kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede efter såvel antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutninger, som åbenbart er egnet til at skaffe visse medlemmer eller andre en utilbørlig fordel på andre medlemmers eller foreningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører et eller flere medlemmer en utilbørlig ulempe.

(5.4) Stemmeretten på en generalforsamling kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har meddelt fuldmagt dertil.

§ 6. Ordinær og ekstraordinær generalforsamling

(6.1) Hvert år inden udgangen af maj måned afholdes ordinær generalforsamling.

(6.2) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår, inklusive forelæggelse og godkendelse af andel i driftsudgifter for depotrum til matr.nr. 20 aq.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
7. Valg af to suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
10. Eventuelt.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende ejerforeningen behandlet af generalforsamlingen, idet forslag fremsættes efter punkt 3.

(6.3) Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat og andre tvivlsspørgsmål opstået under generalforsamlingens afvikling.

(6.4) Ekstraordinær generalforsamling afholdes

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

(6.5) Der optages referat af forhandlingerne på generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og udsendes senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 7.

Indkaldelse til generalforsamling

(7.1) En generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

(7.2) Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse, Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til foreningens medlemmer senest 8 dage før generalforsamlingen.

§ 8.

Bestyrelsen

(8.1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 2-4 medlemmer foruden for-

manden, der vælges særskilt. Desuden vælges to suppleanter. Valgbar som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer samt disses ægtefæller. Et medlem og dets ægtefælle kan dog ikke være samtidige medlemmer af bestyrelsen.

(8.2) Bestyrelsens formand, medlemmer og suppleanter vælges for to år. Genvalg kan finde sted. Ved afgang mellem de ordinære generalforsamlinger, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Er der ikke tilstrækkelige suppleanter, eksempelvis som følge af afgang, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

(8.3) Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 9.

Bestyrelsens opgave

(9.1) Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

(9.2) Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

1. Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
2. Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
3. Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
4. Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og bestyrelsesansvarsforsikring).
5. Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
6. Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
7. Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

(9.3) Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

(9.4) Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

§ 10.

Bestyrelsesmøder

(10.2) Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsesformanden er forpligtet til at påse, at der afholdes mindst 2 årlige bestyrelsesmøder.

(10.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

(10.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed, idet bestyrelsesmedlemmer ved forfald er berettigede til at afgive fuldmagt til et andet bestyrelsesmedlem med henblik på stemmeafgivning på det pågældende bestyrelsesmøde. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

§ 11. Administration

(11.1) Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Denne administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

(11.2) Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

(11.3) Administrators honorar afholdes som en fælles udgift af foreningen.

§ 12. Tegningsret

(12.1) Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med ét andet bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§ 13. Revision

(13. 1) Ejerforeningens regnskab revideres af en generalforsamlingsvalgt registreret eller statsautoriseret revisor.

(13.2) Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

(13.3) I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

(13.4) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

(13.5) Der skal føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal protokollen fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen **skal** med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 14. Årsregnskab

(14.1) Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

(14.2) Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 15. Fællesudgifter

(15.1) Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne deres forholdsmæssige andel af fællesudgifter efter fordelingstal i forhold til det på generalforsamlingen vedtagne budget.

Budgettet indeholder en oversigt over de løbende drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt eventuelt en post til opsparing i forhold til langsigtede vedligeholdelses- og renoveringsformål. Opsparing til langsigtede formål har til hensigt at sikre en nogenlunde stabil udgift for medlemmerne over årene uafhængig af behovet for vedligeholdelse og renovering i de enkelte år.

Bestyrelsen kan træffe beslutning om at ændre størrelsen af indbetalingerne når der skønnes at være behov herfor. Opkrævning foretages kvartalsvis og forud.

(15.2) Ejerforeningens eventuelle tab på tilgodehavender hos nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere medtages som en fællesudgift i det regnskabsår, hvor tabet efter bestyrelsesbeslutning kan anses for konstateret.

§ 16. Kapitalforhold

(16.1) Ejerforeningen opkræver fællesudgifter for dels at tilvejebringe midler til den løbende drift, men også for, i rimeligt omfang, at foretage opsparing til langsigtede vedligeholdelsesforpligtelser jf. en løbende opdateret vedligeholdelsesplan.

(16.2) Den del af egenkapitalen der defineres som opsparing til langsigtede vedligeholdelsesformål skal særskilt opføres i ejerforeningens regnskab og skal dedikeres de enkelte formål denne skal dække.

(16.3) Foreningens formue skal anbringes i et pengeinstitut, dog kan opsparing som ikke er en del af den løbende drift placeres i danske statsobligationer eller realkreditobligationer med en restløbetid på maksimalt 3 år. Bestyrelsen skal indenfor disse rammer arbejde for at sikre bedst mulig styring og forrentning af foreningens formue.

(16.4) Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

(16.5) Det enkelte medlem kan ikke kræve udbetaling af sin andel af foreningens formue ved salg af sin lejlighed.

§ 17.

Medlemmernes hæftelse

(17.1) For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne personligt (med hele medlemmets formue), pro rata (med det enkelte medlems andel) og subsidært (således at krav først skal gøres gældende mod foreningen, inden krav gøres gældende mod medlemmerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre medlemmerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

§ 18.

Pant

(18.1) Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb stort kr. 40.000,00.

(18.2) Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til bekendtgørelse nr. 12 af 5. januar 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 22, stk. 6. Da det fastsatte beløb reguleres som anført i nævnte bekendtgørelse eller i medfør af den til enhver tid gældende lovgivning herom, kan ejerforeningens generalforsamling med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed efter § 5.2 i nærværende vedtægt beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

Bortfalder reglerne i den omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid tilsvarende gældende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompensere for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringen gældende kvalificerede flertal, jf. nærværende vedtægts § 5.3.

(18.3) Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

(18.4) Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere lejlighedsejer måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

(18.5) Opnås der ved salg af ejerlejligheden på tvangsauktion ikke dækning til pantstiftelsen,

har auktionskøber pligt til efter påkrav fra administrator eller bestyrelsen på ny at lade vedtægterne lyse pantstiftende som anført ovenfor.

§ 19.

Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

(19.1) Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, altaner, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder samt ventilatorer monteret på taget – men ikke strømforsyning til ventilatoren i den tilsluttede lejlighed. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

(19.2) Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

(19.3) Udfører foreningen ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan ethvert medlem for foreningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

§ 20.

Ejernes vedligeholdelsespligt

(20.1) Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret, herunder udendørs lamper og dørklokke. Pligten omfatter blandt andet men ikke alene maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, gulvvarmeanlæg, forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

(20.2) Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte lejligheder, afholdes af ejerlejlighedsejerne hver for sig.

(20.3) Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte og antenner.

(20.4) Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

(20.5) Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.

(20.) Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget ligesom ejeren er ansvarlig for skader, der skyldes ejerens tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter § 20.

§ 21.

Fælles nyinstallationer og moderniseringer

(21.1) Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne for mindre nyinstallationer og moderniseringer, for så vidt et flertal af lejlighedsejerne efter fordelingstal ved en generalforsamling har vedtaget sådanne anlægs gennemførelse. Lejlighedsejeren er tillige forpligtet til at lade sig tilslutte nævnte nyinstallationer og moderniseringer, såfremt tilslutning er påkrævet.

(21.2) Enhver lejlighedsejer er forpligtet til at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved ændringer af fællesanlæg, moderniseringer og nyinstallationer, som vedtages af generalforsamlingen med 2/3 af de stemmeberettigede både efter antal og fordelingstal, jf. § 5.3. Simpelt stemmeflertal finder anvendelse ved beslutning om nødvendige reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning af eksisterende indretning og installationer.

(21.3) Udgiftsfordelingen til samtlige vedtagelser efter nærværende paragraf sker efter fordelingstal.

(21.4) Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejer forpligtet til at lade disse arbejder udføre, herunder at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til lejligheden.

§ 22.

Ejerlejlighedernes benyttelse

(22.1) Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejlighed må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.

(22.2) Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen og

dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

(22.3) Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. En ejer er kun berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

(22.4) En lejlighedsejer må ikke uden bestyrelsens skriftlige samtykke foretage indgreb i ydermure, bærende indvendigt murværk - bortset fra puds og vægbeklædning - bærende konstruktioner i etageadskillelser eller bærende konstruktioner i øvrigt. Er tilladelse som nævnt ikke forud indhentet, kan bestyrelsen forlange omgående retablering.

(22.5) En ejerlejlighedsejer må kun indgå aftaler om etablering af fibernet med virksomheder, der har en aftale herom med foreningen.

(22.6) Der må kun drives erhverv fra ejerlejligheder i ejendommen med bestyrelsens tilladelse, som alene kan gives på betingelse af, at medlemmet opnår alle nødvendige tilladelser fra offentlige myndigheder.

§ 23 Depotrum

(23.1) Ethvert medlem har brugsret til depotrum i henhold til den i forbindelse med foreningens oprettelse fastlagte fordeling af depotrum.

(23.2) Medlemmer af "Ejerforeningen Åhavnen" beliggende matr.nr. 20 aq er berettiget til at få brugsret til depotrum mod betaling af andel i fællesudgifter for depotrummene, jf. også §§ 8.6 og 8.8 i købsaftaler oprettet i forbindelse med oprindelig ejers førstegangssalg af lejlighederne. De 2 bestemmelser fremgår af vedlagte bilag 1.

§ 24 Montering af markiser, vindafskærmning og solafskærmning

(24.1) Montering af markiser må kun ske i lukket/delvist lukket markiseboks i farven NCS S 8010-Y50R og for at give bebyggelsen et ensartet udseende, skal markiser være i NCS S- farverne 2010-Y10R, 3020-Y20R eller 6020-Y70R enten ensfarvet eller stribet. Markiser tilhørende 1.salslejligheden må ikke placeres over stuelejlighedens terrasse.

(24.2) Vindafskærmning ved altaner og ved repos på 1. sal må kun ske i ensfarvet stof i en af førnævnte 3 farver.

(24.3) Solafskærmning af ovenlysvinduer må kun ske på den indvendige side af vinduerne.

§ 25.

Montering af overdækning af indgangsparti på 1. sal

(25.1) Ejerne har mulighed for etablering af overdækning af indgangsparti på 1. sal.

(25.2) Overdækningen skal udføres i galvaniseret stål med glastag og alene med mål i henhold til den som bilag 2 vedlagte skitsetegning, således at bebyggelsen bevarer et ensartet udseende.

§ 26

Ladestander til el-biler

(26.1) Alle medlemmer har mulighed for at anvende den ladestander, der er opsat på fællesarealet, forudsat at dette sker i overensstemmelse med det som bilag 3 vedlagte "Reglement for anvendelse af ladestanderne".

(26.2) Der må ikke opsættes yderligere ladestander på foreningens fællesarealer eller trækkes strøm fra en lejlighed til en ladestander med mindre det på en generalforsamling med almindeligt flertal besluttet at meddele tilladelse hertil og forudsat, at det sker uden omkostninger for ejerforeningen.

§ 27.

Parkering

(27.1) Ethvert medlem er berettiget til at anvende 1 p-plads efter anvisning fra ejerforeningens bestyrelse og medmindre andet besluttet, råder de nederste etager over p-pladsen umiddelbart ud for boligen, mens de øverste etager råder over p-pladsen på den anden side langs hækken, hvor der er indgang til genboens terrasse. Parkering skal ske, således at adgang til førnævnte terrasse kan ske uhindret og parkering skal ske så langt væk fra vejmidten som muligt, blandt andet ved at undlade at parkere med førersiden ind mod hækken.

(27.2) På den anviste parkeringsplads på foreningens fællesareal, må der kun parkeres 1 bil og der må ikke parkeres campingvogne, store varevogne med højde over 2 m, trailere og lign.

(27.3) Ved ladestanderne, må der kun parkeres samtidig med opladning.

(27.4) På alle andre fællesarealer, herunder på området mellem de udvendige trapper og affaldsbeholderne, er parkering forbudt.

§ 28.

Misligholdelse

(28.1) Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes til gene for de øvrige lejlighedsejere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en af bestyrelsen fastsat frist.

(28.2) Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for lejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens pantet.

(28.3) I tilfælde af grov eller oftere gentagne misligholdelse af forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer kan ejerforeningen, **i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens bestemmelser, pålægge en ejer at betale en bød** eller forlange en lejlighedsejers fraflytning.

§ 29.

Husorden

(29.1) Samtlige lejlighedsejere og brugere af ejerligheder er forpligtet til at **efterleve** den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden.

§ 30.

Bestyrelsens kommunikation med ejerne

(30.1) Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

(30.2) Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

(30.3) Ejere, som er fritaget for modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

(30.4) Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 31.

Tinglysning

(31.1) Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 20 as Køge Markjorder., beliggende Åhavnen 37-50 og 55-88, 4600 Køge, ejerlejlighed nr. 1-48

(31.2) Vedtægternes § 18 er tillige tinglyst pantstiftende for kr. 40.000,00 **på samtlige 48 ejerlejligheder.**

(31.3) Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

(31.4) Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 29. april 2025

Bestyrelsen for Ejerforeningen Åhavnen II